



PODER JUDICIÁRIO  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

---

**EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução que **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GARAGEM DO CARMO** move em face de **ESPÓLIO DE FERNANDO MAGALHÃES e SÔNIA MARIA MARTINS MAGALHÃES**, processo nº **0156085-21.2014.8.19.0001**, na forma abaixo:

O Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 48ª Vara Cível da Comarca da Capital, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei (art. 879, II, c/c art. 882, §§ 1º e 2º do CPC e Resolução nº 236 do CNJ, art.10, § único), FAZ SABER a todos quantos o presente EDITAL DE LEILÃO virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, especialmente aos devedores, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, usufrutuários, possuidores, credores do imóvel e eventuais interessados, que ficam intimados para ciência da alienação por meio dos advogados constituídos nos autos e/ou pelo próprio edital, conforme determina o art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil, que o referido juízo levará à venda em público leilão, através do site da Leiloeira Oficial, [www.jvleiloes.lel.br](http://www.jvleiloes.lel.br), o bem penhorado e avaliado nos autos supracitados, com as condições a seguir descritas:

**DO PERÍODO E DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO** - O período de recebimento de lances do **1º leilão** eletrônico se iniciará a partir da disponibilização do edital de leilão no site da Leiloeira e se encerrará no dia **13 de maio de 2026 às 12:00h**, ocasião em que o bem será oferecido **por valor igual ou superior ao da avaliação**. Finalizando o 1º leilão sem licitantes, imediatamente se iniciará o período de recebimento de lances do **2º leilão**, ficando desde já designado o **dia 20 de maio de 2026 às 12:00h** para o encerramento dos lances eletrônicos do 2º leilão, ocasião em que o bem será oferecido pela melhor oferta, **a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação**, conforme determina o art. 891, § único, do CPC/2015.

**DA LEILOEIRA CONDUTORA DO LEILÃO** – O leilão será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial, JULIANA VETTORAZZO, matriculada na JUCERJA sob o nº 155, com escritório na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 540, sala 406, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ, tel.: (21) 2548-5850, e-mail: [contato@jvleiloes.lel.br](mailto:contato@jvleiloes.lel.br) e site: [www.jvleiloes.lel.br](http://www.jvleiloes.lel.br).

**DOS LANCES** - Os lances para pagamento à vista deverão ser ofertados de forma eletrônica, através do site da Leiloeira, [www.jvleiloes.lel](http://www.jvleiloes.lel). Para participar do leilão oferecendo lances eletrônicos, os interessados deverão previamente, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas antes do início do leilão, efetuar o seu cadastro pessoal no site da Leiloeira, sujeito à aprovação, após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida. Os lances ofertados serão automaticamente computados e divulgados no site, de modo a viabilizar a transparência e a preservação do tempo real. Sobrevindo novo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial, o cronômetro prorrogará o término em mais 3 (três) minutos,

para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances, conforme determina o art. 21 da Resolução nº 236 do CNJ. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usuário é responsável por todos os lances registrados em seu nome, não podendo serem anulados ou cancelados sob nenhuma hipótese. Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia, erro de sistema operacional ou outras circunstâncias que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão, não sendo cabível qualquer tipo de reclamação posterior. O leilão eletrônico somente será considerado finalizado quando terminar a contagem do cronômetro e o status do leilão indicar os seguintes termos: 1 - SEM LICITANTES (em caso de não arrematação) ou 2 - ARREMATADO (em caso de arrematação).

**DO OBJETO DO LEILÃO - Laudo de Avaliação Indireta** de fls. 1.346. **IMÓVEL:** apartamento 801 do edifício situado na Rua República do Peru, nº 216, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ, devidamente dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 68474 e na inscrição municipal de nº 0536112-6 (IPTU). **APARTAMENTO 801:** Unidade residencial com 90m² de área edificada e possui posição de frente, conforme certidão de elementos cadastrais. **FOI ATRIBUÍDO AO IMÓVEL O VALOR DE R\$ 900.000,00** (novecentos mil reais).

**DOS ÔNUS E GRAVAMES** - Consta na certidão de ônus reais da matrícula do imóvel em **R-1** REMIÇÃO DE FORO, Nos termos de Certificado nº 6.525 de 10-10-1985, da Prefeitura desta Cidade, hoje arquivado, prenotado no Lº 1-Q – 186085 em 26-12-85, o imóvel desta matrícula foi Remido de Foro; em **R-2** COMPRA E VENDA, o proprietário, qualificado na matrícula, assistido de sua mulher, vendeu o imóvel a IZAURA DA SILVA MAGALHÃES, portuguesa, do lar, solteira, maior, CPF 105.162.717/68, e a ELZA MAGALHÃES, brasileira, solteira, maior, aposentada, CPF nº 002.015.027/04; em **R-3** PARTILHA, Pelo formal de partilha extraído dos autos de inventário de bens deixados por falecimento de IZAURA DA SILVA MAGALHÃES, CPF 105.162.717-68, processados pelo Juízo de Direito da 3ª V.O.S, 50% do imóvel desta matrícula foi partilhado a: 1) ANTONIO MONTEIRO DE MAGALHÃES, brasileiro, aposentado, CPF nº 005.300.187-72, casado pelo regime da separação total de bens com SOFIA LUISA LOPES DE MAGALHÃES, portuguesa, do lar, CPF nº 105.162.807-59, ambos residentes nesta cidade; 2) ELZA MAGALHÃES, brasileira, solteira, aposentada, CPF 002.015.027-04, residente nesta cidade; 3) FERNANDO MAGALHÃES, brasileiro, aposentado, CPF 030.157.347-68, casado pelo regime da comunhão de bens com ILZA MARTINS MAGALHÃES, brasileira, do lar, CPF 346.247.087-68, ambos residentes nesta cidade; 4) NUNO ALVARO GUILHERME D'OLIVEIRA, brasileiro, diplomata, CPF 024.197.421-68, casado pelo regime da comunhão de bens com HELOISA MARIA DRUMMOND D'OLIVEIRA, brasileira, jornalista, CPF 244.481.681-15, ambos residentes nesta cidade; na proporção de 1/8; em **AV-4** PACTO ANTENUPCIAL, Pelo requerimento de 3.12.99, fica averbado que o pacto antenupcial contratado por ANTONIO MONTEIRO DE MAGALHÃES e SOFIA LUISA LOPES DE MAGALHÃES através da escritura do 7º Ofício, com as seguintes cláusulas e condições: o casamento foi realizado pela separação de bens; em **R-5** COMPRA E VENDA, Nos termos da escritura de 08.10.2002, do 24º Ofício de Notas, Lº 5253 fls. 079, prenotada no Livro 1AT-414920/010 em 14.10.02, ANTONIO MONTEIRO DE MAGALHÃES e NUNO ALVARO GUILHERME D'OLIVEIRA e sua mulher HELOISA MARIA DRUMMOND D'OLIVEIRA, já qualificados, venderam 25% do imóvel a: 1) ELZA MAGALHÃES e 2) FERNANDO MAGALHÃES já qualificados acima; em **R-6** PENHORA desta ação. Cientes os interessados sobre as penhoras,

indisponibilidades, arrolamentos existentes, nos termos do artigo 886 VI do CPC, conforme certidão de ônus reais atualizada da matrícula do imóvel disponibilizada nos autos e no site da Leiloeira a todos os interessados. **DÉBITOS DO IMÓVEL: CONDOMÍNIO:** Sem débitos até a presente data (11/03/2026); **IPTU:** Sem débitos até a presente data (04/03/2026); **FUNESBOM (taxa de incêndio):** Sem débitos até a presente data (04/03/2026); conforme certidões anexadas ao Edital de Leilão nos autos e disponibilizadas no site da Leiloeira.

**DO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO** – Realizado o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação (artigo 901 do CPC). A arrematação far-se-á à vista, conforme art. 892 do CPC, devendo o valor apurado ser depositado imediatamente, em até 24 (vinte e quatro) horas do ato do leilão, e colocado à disposição do Juízo, mediante Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao processo. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas. O pagamento da arrematação será acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, nos termos do art. 24, do Decreto Lei 21.891/32, que deverá ser paga sempre à vista, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, em conta corrente de sua titularidade, e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido, de acordo com a Portaria de Custas Judiciais do TJRJ. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais previstas no art. 897 do CPC, assim como a perda da caução, se for o caso, não sendo admitido participar o arrematante remisso, caso o bem volte a novo leilão. Ciente ainda de que não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, será o arrematante condenado ao pagamento de multa no valor de 20% (vinte por cento) da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão à Leiloeira, como medida de caráter punitivo pedagógico. Em virtude dos princípios da celeridade e economia processual e a fim de evitar maiores prejuízos às partes, na eventualidade do não pagamento da arrematação pelo arrematante, poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes pelos últimos lances por eles oferecidos.

**DA PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO** - Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito nos autos, até a data do primeiro ou do segundo leilão, conforme o caso, na forma preconizada pelo art. 895 do CPC, sem prejuízo da comissão da Leiloeira. A apresentação das propostas não importará na suspensão do leilão e serão avaliadas pelo Juízo, conforme os critérios legais aplicáveis à espécie, sendo certo que o pagamento à vista SEMPRE prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. O proponente deverá dar ciência à Leiloeira dos termos da proposta submetida ao Juízo. Caso a proposta para aquisição parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, a qualquer tempo, será devida a comissão de 5% (cinco por cento) à Leiloeira, ainda que os leilões apurem resultado negativo. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial

vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897).

**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Em relação à preferência na arrematação observar-se-á o art. 892, § 2º e § 3º do CPC. O detentor do direito de preferência deverá se identificar via e-mail: [contato@jvleiloes.lrl.br](mailto:contato@jvleiloes.lrl.br), anexando cópia dos documentos que comprovem seu direito, que serão verificados pela Leiloeira. O detentor do direito de preferência, após verificação, poderá exercer seu direito pelo último lance ofertado no leilão.

**DAS CONDIÇÕES GERAIS** - Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. Não havendo expediente forense nas datas designadas, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local, independentemente de novo edital, ressaltando-se que, neste caso, as intimações realizadas para as datas originais permanecem válidas para as datas ulteriores em que efetivamente ocorrerá o leilão. Por ser a arrematação em hasta pública modalidade de aquisição originária de propriedade, a venda se dará livre e desembaraçada de débitos condominiais, de IPTU e de taxas para o arrematante, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do art. 908 do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no art. 130, parágrafo único, do CTN. As alienações são feitas em caráter *ad corpus*, sendo as áreas mencionadas no edital, catálogos e outros veículos de comunicação, meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, sem garantias, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. É ônus do interessado verificar suas condições previamente, antes de efetuar seu lance. Caso o devedor, seus representantes legais, seus cônjuges, coproprietários, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, credores do imóvel, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor não sejam intimados por outra forma legal, ficam pelo presente edital intimados da alienação judicial, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Ficam as partes acima mencionadas e possíveis interessados, direta ou indiretamente, intimados e cientificados dos leilões por meio deste Edital de Leilão em conformidade com a lei. Possíveis débitos que porventura recaiam sobre os bens, que não estiverem descritos neste edital, serão apurados e informados no site, na ocasião do leilão. Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. E para que chegue ao conhecimento dos interessados foi expedido o presente, que será divulgado através do site de leilões on-line da Leiloeira: [www.jvleiloes.lrl.br](http://www.jvleiloes.lrl.br) e do site do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: <https://sindicatodosleiloeirosrj.com.br>, de acordo com o art. 887 § 2º do CPC. Se, uma vez iniciados os trabalhos da Leiloeira, ocorrer a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento do equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões. No caso de adjudicação fica arbitrada a comissão da Leiloeira no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga no prazo de 24 (vinte e quatro) horas.

Demais informações serão prestadas pela Leiloeira na ocasião do leilão, através do Auditório Virtual, além de poderem ser prestadas através do tel.: (21) 2548-5850 ou por e-mail: [contato@jvleiloes.lel.br](mailto:contato@jvleiloes.lel.br), suprimindo qualquer omissão porventura existente no presente Edital. Cientes os interessados de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos dois dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, responsável pelo cartório, o fiz digitar e subscrevo. (ass.) Juiz de Direito.